

sygn. akt I ACz 434/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSA Wojciech Kościółek

Sędziowie: SSA Piotr Rusin (spr.)

SSA Barbara Górczanowska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S., K. S. i T. P.

przeciwko Wspólnocie (...)budynku przy ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział I Cywilny, z dnia 28 września 2012 r., sygn. akt I C 1480/12

postanawia:

- 1. oddalić zażalenie,***
- 2. pozostawić Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.***

sygn. akt I ACz 434/13

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 26 marca 2013 r.

Postanowieniem z dnia 28 września 2012 r., sygn. akt I C 1480/12, Sąd Okręgowy w Krakowie zabezpieczył powództwo poprzez wstrzymanie wykonania uchwał nr 1/2012, 2/2012 i 3/2012 Wspólnoty (...)budynku przy ulicy (...) w K. do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z regulacją art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, gdy uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zaskarżenie uchwały nie powoduje jednak automatycznie wstrzymania jej wykonania, do którego właściciel lokalu może doprowadzić tylko poprzez zgłoszenie żądania zabezpieczenia powództwa. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie wnioski powodów o udzielenie takiego zabezpieczenia zasługuje na uwzględnienie, albowiem twierdzenia powodów zawarte w pozwie, które zostały poparte dowodami z dokumentów, pozwalają przyjąć, iż dochodzone przez nich roszczenie jest prawdopodobne. Za uprawdopodobniony uznał Sąd I instancji również interes prawny powodów w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż wykonanie zaskarżonych uchwał mogłoby przynieść powodom, jak i samej Wspólnocie (...) niewspółmierną szkodę. Dotyczy to w szczególności kwestii przeprowadzenia prac remontowych w budynku przy ul. (...), których koszty obciążłyby w odpowiedniej proporcji powodów.

Powyższe postanowienie zostało w całości zaskarżone zażaleniem przez stronę pozwaną, która w pierwszej kolejności podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Okręgowego w Krakowie. Zdaniem pozwanej, siedzibą pozwanej wspólnoty jest miejscowość P., gdzie zamieszkuje zarządca tejże wspólnoty S. S..

W dalszej części zażalenia pozwana wskazała, że wykonanie szeroko zakrojonych prac remontowych budynku przy ul. (...) jest bezwzględnie konieczne, gdyż obecny stan budynku (zwłaszcza dachu) stwarza zagrożenie zarówno dla jego mieszkańców, jak i dla przechodniów. W kwestii przeprowadzenia remontu dachu zarządca otrzymał z końcem grudnia 2011 r. pismo od właścicielki mieszkania usytuowanego na najwyższej kondygnacji, która nieustannie boryka się z problemami związanymi z przeciekaniem dachu przy opadach atmosferycznych. Zarządca zaznaczył przy tym, iż wprawdzie jest właścicielem siedmiu lokali we wskazanym budynku, jednakże z własnych środków nie jest w stanie przeprowadzić niezbędnego remontu, którego odwleczenie w czasie, do czego dążą powodowie, wiąże się z ryzykiem istotnego poszerzenia zakresu prac niezbędnych do zabezpieczenia substancji budynku. Zarządca wskazał również, że powód K. S. nie jest zainteresowany przyszłością kamienicy, gdyż aktualnie dąży do sprzedaży należącego do niego lokalu w tej kamienicy. O braku zainteresowania po stronie powodów kwestią utrzymania kamienicy w należyłym stanie świadczy również okoliczność, iż od momentu podjęcia zaskarżonych uchwał w ogóle zaprzestali oni uiszczać zarządcy zaliczki na koszty eksploatacji przyjęte w poprzednich uchwałach wspólnoty.

W oparciu o powyższą argumentację pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. W każdym zaś wypadku o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie powodowie K. S. i M. S. wnieśli o jego oddalenie jako bezzasadnego i zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma powodowie zaprzeczyli twierdzeniu zarządcy, wedle którego siedzibą Wspólnoty (...)nieruchomości przy ul. (...) w K. jest miejscowość P.. Powołali się w tym zakresie na regulację art. 38 §1 k.p.c., wedle której wszelkie sprawy związane z prawem własności oraz innymi prawami rzeczowymi i posiadaniem nieruchomości winny być rozpoznawane przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Zdaniem powodów, niniejsza sprawa dotyczy kwestii zarządu nieruchomością wspólną, a więc należy do kategorii spraw wymienionych w art. 38 §1 k.p.c. Ponadto, powodowie zaznaczyli, że pozwany nie zakwestionował zasadności powództwa w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwał. Powodowie wskazali także, że co do zasady nie kwestionują konieczności wykonania prac remontowych, jednakże nie zgadzają na sposób ich organizacji zaproponowany przez zarządcę, w szczególności zaś zwrócili uwagę, że najważniejsza wedle zarządcy część remontu (modernizacja dachu) została zaplanowana dopiero na rok 2017, a do tego czasu niniejsze postępowanie z pewnością zostanie zakończone. Wskazana data planowanego wykonania remontu dachu świadczy również o tym, że powoływanie się przez zarządcę na pismo właścicielki mieszkania znajdującego się na najwyższej kondygnacji jest w istocie nadużyciem, albowiem osoba ta domaga się natychmiastowego wykonania prac remontowanych, nie zaś dopiero za cztery lata. Powodowie zaznaczyli ponadto, że S. S. sprawuje zarząd nieruchomością od ponad 10 lat, a więc przez okres wystarczający do organizacji i przeprowadzenia koniecznych remontów, jednakże w tym czasie zarządca nie podjął żadnych działań zmierzających do wykonania tych remontów. Zdaniem powodów, zarządca S. S. prowadził dotychczas tylko takie prace remontowe, które były korzystne dla niego jako dla właściciela siedmiu lokali w kamienicy przy ul. (...) w K.. Powodowie zarzucili również zarządcy, iż nie wykorzystuje pobieranych zaliczek na koszty eksploatacji budynku na pokrywanie tych właśnie kosztów, gdyż np. klatka schodowa budynku jest sprządana jedynie okazjonalnie, podczas gdy na ten cel rocznie przeznaczana jest rzekomo kwota w wysokości ok. 6 000 zł. Powodowie wskazali również na nieprawidłowości w rozliczaniu zużycia wody w budynku. Ponadto, powodowie zauważyli, iż zamiar zbycia lokalu wcale nie świadczy o tym, iż nie są one zainteresowani stanem kamienicy, gdyż ten stan bezpośrednio przekłada się na wartość ich lokalu. Powodowie zaprzeczyli, aby istniały jakiegokolwiek wcześniejsze uchwały określające zaliczki na eksploatację nieruchomości wspólnej. Przyznali jednak, że wpłacali S. S. pieniądze na pokrycie kosztów zużytej wody

i odprowadzanych ścieków, których zarządca nie wpłacił do MPWiK, przez co aktualnie istnieje zadłużenie grożące odcięciem dopływu wody.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii właściwości miejscowej Sądu Okręgowego w Krakowie, wskazać należy, że co do zasady należy zgodzić się ze stanowiskiem zarządcy pozwanej wspólnoty, iż w przypadku ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa kwestia jej siedziby winna być ustalana na podstawie regulacji art. 41 k.c. w zw. z art. 33¹ §1 k.c., wedle której jeżeli ustawa lub oparty na niej statut nie stanowi inaczej siedzibą osoby prawnej jest miejscowość, w której ma siedzibę jej organ zarządzający. Przepis ten stanowi jednak, iż siedziba organu zarządzającego ma rozstrzygające znaczenie dla kwestii siedziby ułomnej osoby prawnej tylko wtedy, gdy ustawa albo oparty na niej statut w sposób szczególny nie reguluje tej kwestii. W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wspólnota mieszkaniowa jest szczególnego rodzaju ułomną osobą prawną, gdyż w zasadzie jedynym celem jej funkcjonowania jest zarząd określoną nieruchomością wspólną. Nie ulega tym samym wątpliwości, że byt tej ułomnej osoby prawnej i wszystkie jej interesy są ściśle związane z tą właśnie nieruchomością, dlatego też, mimo iż ustawa o własności lokali *expressis verbis* nie stanowi, iż siedzibą wspólnoty mieszkaniowej jest miejscowość, w której położona jest nieruchomość wspólna zarządzana przez tę wspólnotę, uznać należy, że wedle tej właśnie reguły winna być określana właściwość miejscowa sądu w sprawach, w których stroną pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa. Sprawy te ze swej istoty będą bowiem związane z kwestią zarządu określoną nieruchomością wspólną, przez co winny być rozpoznawane przez sąd miejsca położenia tej nieruchomości. Innymi słowy, uznać należy, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej centrum spraw tego podmiotu (siedziba) znajduje się zawsze w miejscowości, w której położona jest nieruchomość wspólna. Zmiana siedziby organu zarządzającego tą wspólnotą nie powinna zatem mieć wpływu na określenie siedziby omawianej ułomnej osoby prawnej, gdyż miejsce tej siedziby wynika z istoty wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu powołanego do zarządu nieruchomością wspólną.

Co się zaś tyczy pozostałych zarzutów podniesionych w zażaleniu, to zasadniczo sprowadzają się one do twierdzenia, iż kwestionowanie przez powodów wymienionych w pozwie uchwał pozwanej wspólnoty nosi cechy nadużycia prawa podmiotowego, gdyż prowadzi do sytuacji, w której niemożliwe jest natychmiastowe przeprowadzenie niezbędnych remontów budynku przy ul. (...) w K., a nadto powództwo to jest motywowane szczególną sytuacją powodów, którzy dążą do zbycia należącej do nich nieruchomości lokalowej, przez co nie są zainteresowaniłożeniem środków na remonty kamienicy. W zakresie tego ostatecznego zarzutu, trafnie jednak podnoszą powodowie, iż należyta dbałość o stan budynku leży także w ich interesie, gdyż ma ona istotny wpływ na wartość zbywczą należących do nich nieruchomości lokalowych. Stąd też za nieprzekonujące należy uznać stanowisko zarządcy, wedle którego niniejsze powództwo jest motywowane wyłącznie chęcią ochrony partykularnych interesów powodów, które to interesy są zasadniczo sprzeczne z interesami pozostałych członków pozwanej wspólnoty.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że zarządca w żaden sposób nie uprawdopodobnił, iż obecny stan techniczny dachu kamienicy przy ul. (...) wywołuje zagrożenie dla życia lub zdrowia mieszkańców tego budynku i przypadkowych przechodniów, przez co konieczne jest natychmiastowe podjęcie prac remontowych. Twierdzenie to uznać tym samym należy za dowolne. Tym bardziej, iż, jak trafnie zwrócili uwagę powodowie, jego prawdziwości przeczy treść forsowanego przez zarządcę kilkuletniego planu gospodarczego wspólnoty, z którego wynika, iż rzekomo niecierpiący zwłoki remont ma być przeprowadzony dopiero za kilka lat.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, iż w niniejszej sprawie nie można mówić o nadużyciu przez powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Innych zaś zarzutów przeciwko podstawie tego powództwa zarządca wspólnoty w zasadzie nie podniósł. W rezultacie zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu I instancji, wedle którego analiza dotychczas zebranego w sprawie materiału dowodowego daje podstawy do twierdzenia, iż zgłoszone przez powodów roszczenie jest prawdopodobne, co odnosi się zarówno do argumentów wskazujących na nieistnienie zaskarżonych uchwał (brak wymaganej większości z uwagi na liczenie głosów wedle ogólnej liczby właścicieli, nie zaś wedle wielkości

udziałów), jak i argumentów dotyczących naruszenia przez zaskarżone uchwały zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną (m.in. brak uzasadnienia dla pobierania zaliczek na fundusz remontowy w określonej wysokości, nieprawidłowości w wyliczeniach, ustalenie planu gospodarczego na okres pięciu lat zamiast jednego roku). Można też mówić o uprawdopodobnieniu interesu prawnego powodów w udzieleniu zabezpieczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nawet jeżeli ogólnie rzecz ujmując wykonanie niezbędnych remontów kamienicy przy ul. (...) leży w interesie powodów jako właścicieli mieszkań znajdujących się w tej kamienicy, to jednak nie można przyjąć, że w ich interesie leży przeprowadzenie tych remontów na jakichkolwiek zasadach, w szczególności bez należytej weryfikacji kwestii wysokości niezbędnych wydatków związanych z tymi remontami oraz kwestii kolejności wykonywania poszczególnych prac remontowych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c.

Zgodnie z regulacją art. 745 §1 k.p.c. o kosztach postępowania zabezpieczającego rozstrzyga sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Dlatego też należało pozostawić rozstrzygnięcie o kosztach niniejszego postępowania Sądowi I instancji.